

Casa, garanzie a chi compra

La riforma introduce il «controllo di legalità» del notaio

PAOLO FERRARIO
MILANO

Realizzare la piena tutela degli acquirenti di immobili in costruzione. È l'obiettivo dell'articolo 12 della legge delega 2681 di riforma del diritto fallimentare, approvata definitivamente dal Senato, che introduce il «controllo di legalità da parte dei notai» sulla corretta applicazione del decreto legislativo 122 del 2005. La delega dovrà essere esercitata dal governo entro dodici mesi, anche se il relatore della legge alla Camera, Alfredo Bazoli (Pd), assicura che «l'impegno dell'esecutivo è arrivare ai decreti delegati entro marzo e comunque prima della fine della legislatura».

In particolare, le verifiche introdotte dalla delega dovranno riguardare il rilascio preventivo della fideiussione, a garanzia dei soldi anticipati dagli acquirenti e la stipula dell'assicurazione decennale postuma, a copertura di eventuali difetti di costruzione scoperti dopo l'acquisto.

«Si tratta di due tutele importantissime per i cittadini e le famiglie», spiega Riccardo De Benedetti, vice-presidente di Assocond-Conafi, l'associazione italiana condomini, che da anni si batte per una maggiore garanzia di chi investe nell'acquisto della casa, all'interno del Coordinamento nazionale vittime fallimenti immobiliari. A onor del vero le due misure di tutela degli ac-



quirenti erano già contenute nella legge di dodici anni fa, che però, come denunciato da Assocond-Conafi, non è mai stata pienamente applicata. «Con l'articolo 12 – sottolinea De Benedetti – si vuole proprio evitare l'elusione della legge, come purtroppo avvenuto in questi dieci anni, con il coinvolgimento improprio degli acquirenti nelle crisi d'impresa».

Bastano poche cifre per dare la misura del fenomeno. Stando ai dati forniti da Assocond-Conafi, dal 2006 i fallimenti hanno interessato 10mila imprese di costruzione, coinvolgendo 100mila

famiglie per un danno complessivo di 2 miliardi e mezzo di euro. «Tutto questo – ribadisce De Benedetti – è stato reso possibile a causa, appunto, della disapplicazione della normativa. Basti pensare che il 70% delle nuove costruzioni viene, ancora oggi, venduto senza garanzia fideiussoria. Così, se l'impresa fallisce, l'acquirente perde i soldi già versati e anche la casa».

Oltre ai compratori di casa, l'articolo 12 è stato pensato anche per garantire l'intero sistema (imprese del credito, subappaltatori, dipendenti delle imprese di costruzioni ed enti locali), che in questi anni hanno subito un danno complessivo di oltre 10 miliardi proprio a causa dei fallimenti immobiliari. «La necessità, per il costruttore, di essere "garantibile" – ricorda De Benedetti – stimola il miglioramento della qualità imprenditoriale e diminuisce così il rischio di default. Inoltre, l'obbligo di fornire l'assicurazione decennale postuma con i controlli conseguenti pretesi dalle assicurazioni, costringe ad elevare la qualità dell'immobile e rispettare le norme costruttive».

Perché a fallire, osserva Assocond-Conafi, sono «proprio le imprese che non applicano il decreto 122». Quelle che rispettano la legge, invece, «reggono meglio l'urto della crisi, continuano a fare utili e garantiscono la partecipazione del settore al mantenimento del Pil».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

10mila

FALLIMENTI
IMMOBILIARI
DAL 2006

100mila

FAMIGLIE
COINVOLTE

